

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Östra Galaxen 5

Org.nr: 716418-0387

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Styrelsen för Brf Östra Galaxen 5, i Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger och förvaltar fastigheten Steninge 8:316 i Sigtuna kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 överlåtelser skett.

Föreningens fastighet består av 72 st småhus och 1 kvarterslokal.

Den totala boytan är 7 205 kvm.

Följande lägenhetsfördelning gäller:

6 st 2 rum och kök

40 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

11 st 5 rum och kök

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018. Föreningen hade vid årets slut 112 medlemmar fördelade på 72 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2018.

Ordinarie

Alexander Hantosi	Ordförande
Ulla Söderberg	Sekreterare
Elisabeth Ollikainen	Ledamot
Linda Rud Adamsson	Ledamot
Sven-Erik Selander	Ledamot

Suppleant

Hamid Dehghanfard
Fredrik Hyttinä
Ingela Forsberg

Revisor

Niclas Wärenfeldt BoRevision AB

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen samt av Alexander Hantosi, Ulla Söderberg, Elisabeth Ollikainen, Linda Rud Adamsson och Sven-Erik Selander, två i förening eller av styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Till valberedningen valdes Agneta Selander, sammankallande, och Lennart Haag på årsmötet. Stämman beslutade om ett fast arvode till styrelsen på 40 000 kr att inom sig fördela.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns med HSB Arlanda.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Lantmäteriet har i december 2018 fattat beslut om ändring av samfälligheten ga:21 och parkeringsgaraget. Beslutet innebär att föreningen tar över hela parkeringsgaraget och lämnar i byte termogaragen och uteplatserna till den nybildade samfälligheten ga:39. Ändringen medför en fordran på andelsägare i ga:39 om totalt ca 1,6 MKR. Ersättningen avser för föreningen kommande kostnader för nödvändig renovering och kommer utges först under 2019.

En extra amortering på föreningens lån om 1 000 000 kronor har gjorts under året.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Årets underhåll 2018

- Byggarbeten, såsom byte/reparation av fasader har genomförts. Omfattande målning av hus har skett i föreningens regi. Ingen målning har skett av föreningens medlemmar under året.
- Löpande underhåll genomfört som har omfattat ex.vis byten av takfläktar, elradiatorer och varmvattenberedare.

Aktiviteter 2018

- Vår och höststädningar har genomförts
- Kompletteringar av planteringar
- Styrelsen har gett ut infoblad under året
- Byte av påkörd molok

Avgifter

En sänkning av årsavgiften har skett med 5 % under 2018. Ingen höjning av avgiften är planerad 2019.

Budget för 2019

- ✓ Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella kostnader och avsättning till yttre underhållsfond på 887 tkr.

Kommande underhåll och investeringar 2019

- ✓ Reparation/målning av hus- och förrådsfasader
- ✓ Planteringar innanför byggtimmermurar
- ✓ Planering för upphandling av reparation av garagetaket

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	5 114	5 277	5 308	5 406	5 561
Årets resultat, tkr	1 195	1 381	1 303	559	1 069
Lån kr/kvm bostadsyta	5 718	5 775	5 971	6 026	6 083
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm o år	680	715	715	734	753
Fond för yttre underhåll, tkr	4 182	2 782	1 582	982	582
Soliditet %	13	11	8	5	4

Definitioner av nyckeltal:

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutningen). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Eget kapital

	Insatser/Upp- låtelseavgifter	Yttre rep.fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital	715 726	2 782 349	87 092	1 381 354
Disp av föreg års resultat		1 400 000	-18 646	-1 381 354
Årets resultat				1 195 266
Belopp vid årets slut	715 726	4 182 349	68 446	1 195 266

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Tidigare års balanserade resultat	68 446
Årets resultat	1 195 266
	1 263 712

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 263 712
Överföring från fond för yttre underhåll	773 002
Överföring till fond för yttre underhåll	-1 400 000
Balanserat resultat efter disposition	636 714

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 2018-12-31	4 182 349
Årets förändring enligt disposition	626 998
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	4 809 347

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Styrelsens förslag till avsättning är i enlighet med föreningens stadgar minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus, 92 000 kr.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	5 114 097	5 277 270
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 608 228	-1 323 527
Planerat underhåll	Not 4	-773 002	-1 002 308
Övriga externa kostnader		-29 502	-26 102
Personalkostnader	Not 5	-49 088	-48 652
Avskrivningar	Not 6	-860 525	-860 525
Summa fastighetskostnader		-3 320 345	-3 261 115
Rörelseresultat		1 793 752	2 016 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	23 080	19 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-621 566	-654 614
Summa finansiella poster		-598 486	-634 801
Årets resultat		1 195 266	1 381 354

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 9	24 691 708	25 552 233
Mark		14 688 880	14 688 880
Summa anläggningstillgångar		39 380 588	40 241 113
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 083	6 298
Avräkningskonto HSB		767 377	0
Övriga fordringar	Not 10	53 362	6 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	144 992	134 967
		974 814	147 764
Kassa och bank	Not 12	6 776 912	6 656 594
Summa omsättningstillgångar		7 751 726	6 804 358
Summa tillgångar		47 132 314	47 045 471

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser
Fond för yttre underhåll

715 726	715 726
4 182 349	2 782 349
4 898 075	3 498 075

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

68 446	87 092
1 195 266	1 381 354
1 263 712	1 468 446

Summa eget kapital

6 161 787	4 966 521
-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14	39 792 062	41 201 062
	39 792 062	41 201 062

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15	409 000	409 000
--------	---------	---------

Leverantörsskulder

253 040	55 793
---------	--------

Skatteskulder

167 196	203
---------	-----

Övriga kortfristiga skulder

Not 16	36 113	6 248
--------	--------	-------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17	313 116	406 644
--------	---------	---------

1 178 465	877 888
-----------	---------

Summa skulder

40 970 527	42 078 950
------------	------------

Summa eget kapital och skulder

47 132 314	47 045 471
------------	------------

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 195 266	1 381 354
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	860 525	860 525
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	2 055 791	2 241 879
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 673	230 045
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	300 577	-312 656
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 296 695	2 159 268
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 409 000	-1 409 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 409 000	-1 409 000
Årets kassaflöde	887 695	750 268
Likvida medel vid årets början	6 656 594	5 906 326
Likvida medel vid årets slut	7 544 290	6 656 594
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	767 377	0
Kassa och bank	6 776 912	6 656 594
Summa likvida medel	7 544 289	6 656 594

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 62 år från färdigställandetiden. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,60	2063
Ombyggnader	Linjär	3-10%	

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 18 602 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 46 308 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

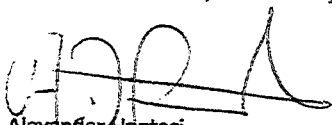
Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 898 234	5 155 332
	Städavdrag	-23 600	-26 100
	Hysesintäkter garage och p-platser	42 100	42 400
	Kabel-tv	73 440	73 440
	Vatten	14 408	11 174
	Försäkringersättningar	105 466	0
	Övriga intäkter	4 049	21 024
	Brutto	5 114 097	5 277 270
		5 114 097	5 277 270
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	0	17 893
	Löpande underhåll	274 538	135 936
	El	76 455	73 408
	Vatten	222 863	188 778
	Sophämtning	165 778	166 686
	Fastighetsförsäkring	116 447	109 950
	Förvaltningskostnader	118 156	116 401
	Extern revision	11 119	9 450
	Fastighetsskatt	534 555	396 203
	Kabel-TV	56 081	75 318
	Vinterskötsel	19 283	26 844
	Övrig drift	12 953	6 660
		1 608 228	1 323 527
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av installationer, el	0	1 350
	Underhåll av huskropp utvändigt, tak	0	200 000
	Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	724 339	714 811
	Underhåll övrigt	48 663	86 147
		773 002	1 002 308
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	40 000	40 000
	Sociala avgifter	9 088	8 652
		49 088	48 652
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	497 000	497 000
	Om- och tillbyggnad	363 525	363 525
		860 525	860 525
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	195	0
	Ränteintäkter bankkonto	15 272	19 813
	Övriga ränteintäkter	7 613	0
		23 080	19 813
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	615 636	648 328
	Övriga räntekostnader	5 930	6 286
		621 566	654 614

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	30 693 408	30 693 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>30 693 408</u>	<u>30 693 408</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 842 408	-7 345 408
Årets avskrivningar	-497 000	-497 000
Utgående avskrivningar	<u>-8 339 408</u>	<u>-7 842 408</u>
Bokfört värde byggnader	22 354 000	22 851 000
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 038 275	9 038 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 038 275</u>	<u>9 038 275</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 337 042	-5 973 517
Årets avskrivningar	-363 525	-363 525
Utgående avskrivningar	<u>-6 700 567</u>	<u>-6 337 042</u>
Bokfört värde ombyggnader	2 337 708	2 701 233
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	24 691 708	25 552 233
 Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	43 194 000	31 227 000
Byggnad - lokaler	<u>43 194 000</u>	<u>31 227 000</u>
Mark - bostäder	28 080 000	21 600 000
Mark - lokaler	<u>28 080 000</u>	<u>21 600 000</u>
Taxvärde totalt	71 274 000	52 827 000

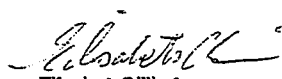
Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	3 463	3 463			
Övriga fordringar	49 899	3 036			
	53 362	6 499			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	126 050	116 447			
Kabel-TV	18 942	18 520			
	144 992	134 967			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	723	3 842			
Swedbank	1 106 199	3 005 647			
SBAB	3 109 309	3 647 105			
Resurs Bank	2 560 682	0			
	6 776 912	6 656 594			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	242 481	473 245	2 782 349	87 092	1 381 354
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 400 000	-18 646	-1 381 354
Årets resultat					1 195 266
Belopp vid årets slut	242 481	473 245	4 182 349	68 446	1 195 266
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	22601717	1,54%	2021-09-16	10 230 000	110 000
SBAB	22601776	1,74%	2019-12-13	11 346 000	122 000
SBAB	22601792	1,65%	2022-12-09	11 369 000	133 000
SBAB	27235247	0,73%	2019-08-27	7 256 062	44 000
				40 201 062	409 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					39 792 062
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					38 156 062
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				52 337 300	52 337 300
Varav obelånade				-5 100 500	-5 100 500
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				47 236 800	47 236 800

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	409 000	409 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	36 113	6 248
	<u>36 113</u>	<u>6 248</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	284 532	380 758
Upplupna räntekostnader	1 712	0
Upplupen el	9 809	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 063	25 886
	<u>313 116</u>	<u>406 644</u>

Märsta, den 9/4 2019


Alexander Hantosi

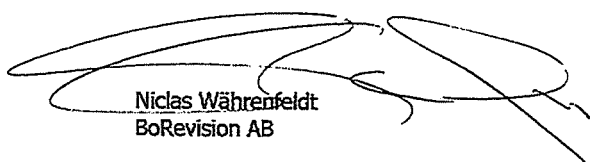

Ulla Söderberg


Elisabet Ollikainen


Linda Rud Adamsson


Sven-Erik Selander

Min revisionsberättelse har 18 - 4 - 19 avgivits beträffande denna årsredovisning


Niclas Währenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Galaxen 5, org.nr. 716418-0387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Galaxen 5 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

29

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Galaxen 5 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

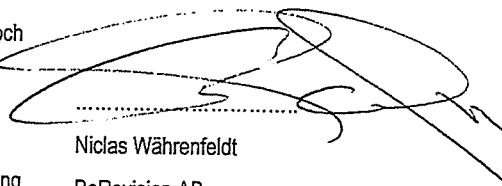
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Märsta den 18 / 4 2019



Niclas Währenfeldt

BoRevision AB